

# Årsredovisning

## Estea Samfastigheter Nälberga AB

Organisationsnummer: 559226-0268  
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-27.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Carl Herman Gabriel Beck-Friis  
Styrelseledamot  
2023-06-27

# Årsredovisning

## Estea Samfastigheter Nälberga AB

Organisationsnummer: 559226-0268  
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn från Samfastigheter LSS 2 AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-11-08 -2019-12-31
Nettoomsättning (tkr)	784	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-76	-20	-9	-6
Soliditet (%)	0,3	0,5	1,7	9,0

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>-20</b>	<b>65</b>
Erhållna aktieägartillskott		81		<b>81</b>
Balanseras i ny räkning		-20	20	<b>0</b>
Årets resultat			-96	<b>-96</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>96</b>	<b>-96</b>	<b>50</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	96 130
Årets resultat	-95 643
<b>Summa</b>	<b>487</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	487
<b>Summa</b>	<b>487</b>

Resultatdispositionen är angiven i kr.

2023062917770



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		784	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>784</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter		-133	0
Övriga externa kostnader		-163	-10
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-284	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-580</b>	<b>-10</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>204</b>	<b>-10</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280	-10
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-280</b>	<b>-10</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76</b>	<b>-20</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av periodiseringsfonder		-15	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-15</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-91</b>	<b>-20</b>
Skatt på årets resultat		-5	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-96</b>	<b>-20</b>

202306291771



## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 049	3 391
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	184	9 832
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 233</b>	<b>13 223</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 233</b>	<b>13 223</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 081	0
Övriga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4	1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 090</b>	<b>1</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		344	92
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>344</b>	<b>92</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 434</b>	<b>93</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 667</b>	<b>13 316</b>

2023062917772



## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		96	35
Årets resultat		-96	-20
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>65</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		15	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>15</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		22 963	6 477
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 963</b>	<b>6 477</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5	6 727
Skulder till koncernföretag		444	0
Skatteskulder		7	2
Övriga skulder		11	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172	45
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>639</b>	<b>6 774</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	6	<b>23 667</b>	<b>13 316</b>

202306291773



## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 33 år

### Not 2. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs i sin helhet av Estea Samfastigheter Förvaltning AB, 559318-2602 som har sitt säte i Stockholms län och som också upprättar koncernredovisning.

### Not 3. Medelantal anställda

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Medelantal anställda	0	0

Bolaget har ingen anställd personal. Bolagets administration och förvaltning sköts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### Not 4. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 391	3 391
Inköp	9 110	0
Omklassificeringar	9 832	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>22 333</b>	<b>3 391</b>
Årets avskrivningar	-284	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-284</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 049</b>	<b>3 391</b>

**Not 5. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 832	1 511
Nedlagda utgifter	184	8 321
Omklassificeringar	-9 832	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>184</b>	<b>9 832</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>184</b>	<b>9 832</b>

**Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	21 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 000</b>	<b>0</b>

Inga ställda säkerheter föreligger.

Inga eventalförpliktelser föreligger.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Carl Herman Gabriel Beck-Friis  
Styrelseordförande

Keyvan Houshmand  
Ledamot

Marta Ester Laurell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ernst & Young Aktiebolag

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

202306291776

# Verifikat

Transaktion 09222115557494464265

## Dokument

Årsredovisning Estea Samfastigheter Nälberga AB  
559226-0268 2022-12-31  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2023-06-09 15:17:06 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)  
Färdigställt 2023-06-16 18:17:32 CEST (+0200)

## Initierare

E-revisor.se (E)  
FAA Solutions AB  
signering@e-revisor.se  
+46703876312

## Signerande parter

Carl Herman Gabriel Beck-Friis (CHGB)  
Personnummer 198912130070  
carl.beck-friis@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL BECK-FRIIS"  
Signerade 2023-06-09 16:50:56 CEST (+0200)

Keyvan Houshmand (KH)  
Personnummer 199001313478  
keyvan@samfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KEYVAN HOUSHMAND"  
Signerade 2023-06-09 15:18:34 CEST (+0200)

Marta Ester Laurell (MEL)  
Personnummer 198107240403  
marta.laurell@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marta Ester Laurell"  
Signerade 2023-06-09 15:19:10 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)  
Personnummer 19750603-1439  
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"  
Signerade 2023-06-16 18:17:32 CEST (+0200)



202306291777

# Verifikat

Transaktion 09222115557494464265

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Estea Samfastigheter Nälberga AB, org.nr 559226-0268

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samfastigheter Nälberga AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Samfastigheter Nälberga ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Samfastigheter Nälberga AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Samfastigheter Nälberga AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Samfastigheter Nälberga AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Erik Oskar Wall**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 85.30.xxx.xxx

2023-06-16 16:30:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023062917780

Penneo dokumentnyckel: HEWAF-LOLYV-12FLN-NPB17-XQP8J-LWW8C